

【アキサポ空き家総研】「2021年 東京都空き家所有者に対する意識調査」

**「空き家対策特別措置法」施行から5年経過も、法制度の認知度は未だ4割にとどまり、
空き家活用を検討した都内の空き家所有者は半数に満たず
そのうち3分の1が公的機関や企業の相談窓口にご相談できていないという結果に**

アキサポ空き家総研（運営：株式会社ジェクトワン、以下、ジェクトワン）は、全国で急増する空き家問題の解決に貢献すべく、空き家問題の啓発に寄与する様々な情報や、空き家問題が深刻な首都圏を中心にジェクトワンが提供する空き家活用サービス「アキサポ」(<https://www.akisapo.jp/>)の活用事例、最新トピックをメディアの皆様へ発信しています。

空き家対策を推進する「空家等対策の推進に関する特別措置法（通称：空き家対策特別措置法）」が施行されてから5年が経ち、市区町村の空き家に関する取り組みも進み始め、2020年3月末時点で空家等対策計画が全市区町村の7割で策定されています。^{※1}

ジェクトワンでは、47都道府県の中、**空き家の総戸数が最も多い東京都^{※2}**で**空き家を所有する人（以下、空き家所有者とする）を対象に、その実態を把握すべく、「2021年 東京都空き家所有者に対する意識調査」（調査期間：2021年2月）**だけ認知しており、空き家活用に向けて役所など公的機関や民間企業に相談するという行動に結びついているのかの実態を把握し、東京都内の空き家問題の課題とそれを解決する手がかりを考察します。

調査結果サマリーは、以下の通りです。

※1 国土交通省の報道発表資料「空家法施行から5年、全国で空き家対策の取組が進む」（令和2年11月26日に発表）による

※2 平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計による

～【アキサポ空き家総研】「2021年 東京都空き家所有者に対する意識調査」の主な結果～**【1】 都内空き家所有者の空き家に関する法制度等の認知度について 【⇒詳細は P.4～7】**

- ・ 都内空き家所有者の「空き家対策特別措置法」の認知度は全体で **40.4%**、また、空き家物件を所有する地域の空き家条例の認知度（条例の有無の認知を含む）は **31.4%**と、いずれも5割を下回る結果に。
- ・ 10年以上空き家を放置している空き家所有者が、空き家に関する知識が最も乏しく、「空き家対策特別措置法」の認知度は **26.5%**、空き家物件がある地域の空き家条例の認知度（条例の有無の認知を含む）はさらに低く、**19.8%**にとどまる。空き家を長期間放置した人ほど、空き家問題を認識しにくい状態であることが明らかに。
- ・ 借り手・買い手探しの検討をしていない空き家所有者の8割近く（77.8%）が空き家に関する法制度を認知していない。

【2】 都内空き家所有者の空き家活用検討の有無、検討した際の相談先について 【⇒詳細は P.8～10】

- ・ 貸す・売却することなど空き家活用について検討したことのある人は全体で **44.7%**となり、半数に満たず。
- ・ 相談先として最も多かったのは不動産会社で **47.4%**、公的機関への相談は **10.4%**。
- ・ 相談先を年代別にみると、不動産会社がいずれの年代でもトップ。一方で、50代以上は役所など公的機関に相談しておらず、身近な人に相談する傾向。
- ・ 空き家活用に向け検討した割合は、23区外よりも、23区内の空き家所有者の方が高い。

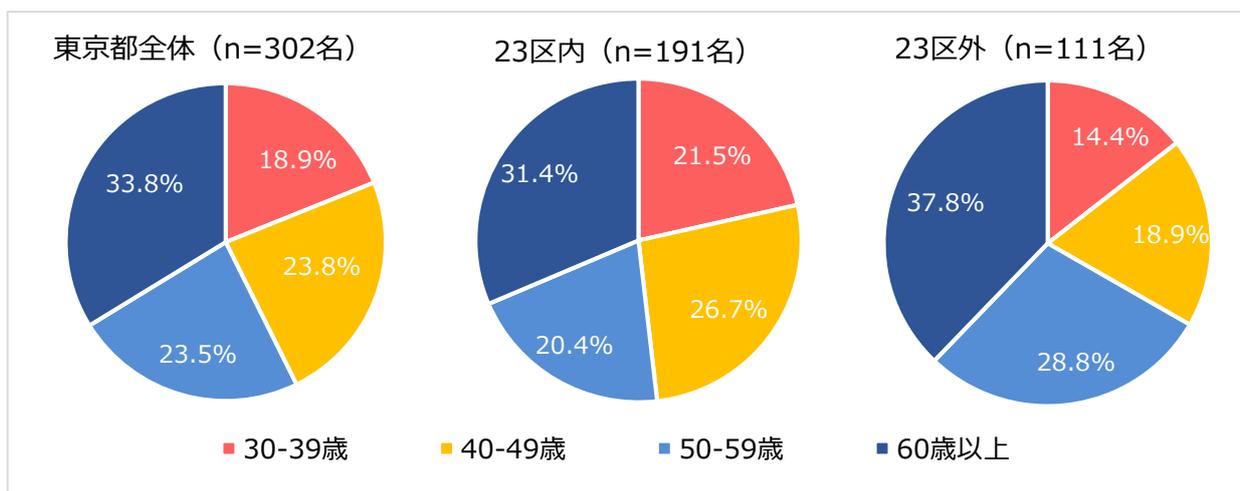
【アキサボ空き家総研】「2021年 東京都空き家所有者に対する意識調査」

■調査概要

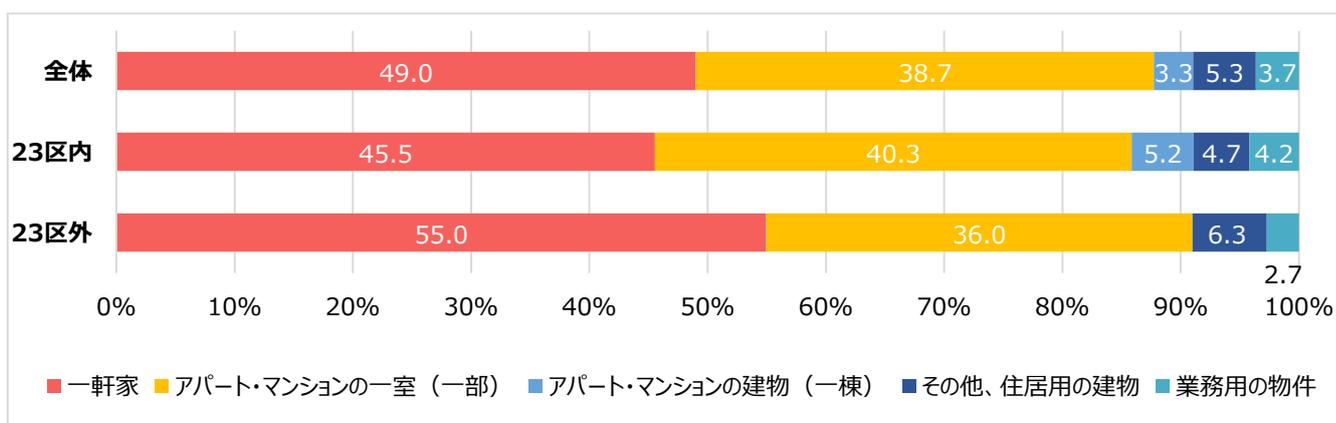
調査方法	インターネット調査
調査地域	東京都内
調査対象	(1) 23区内で空き家を所有している現オーナー (2) 23区外で空き家を所有している現オーナー
サンプル数	(1) 191名 (2) 111名 計302名
調査時期	2021年2月2日～2021年2月5日

【プロフィール】

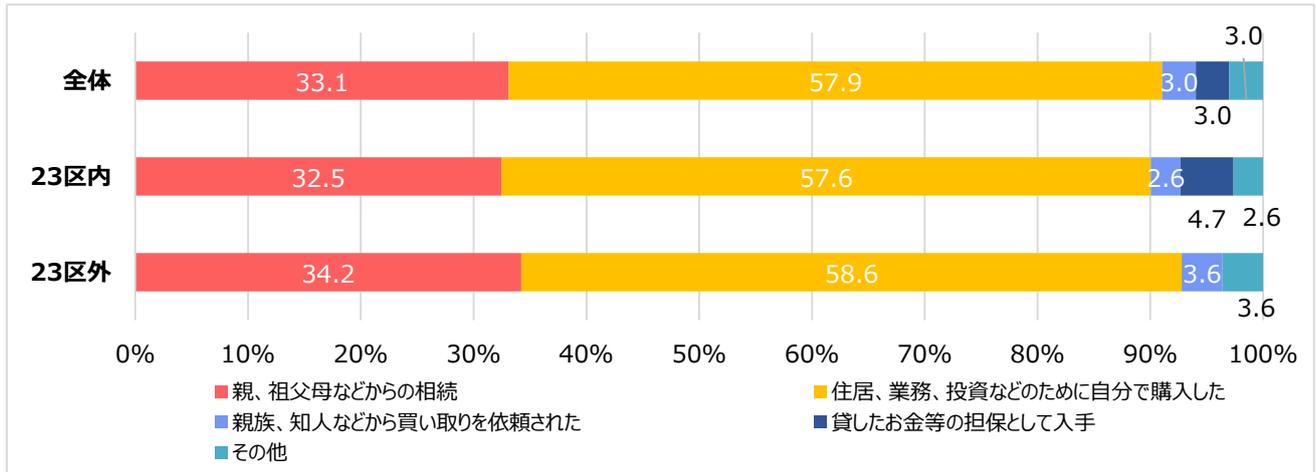
～年齢層～



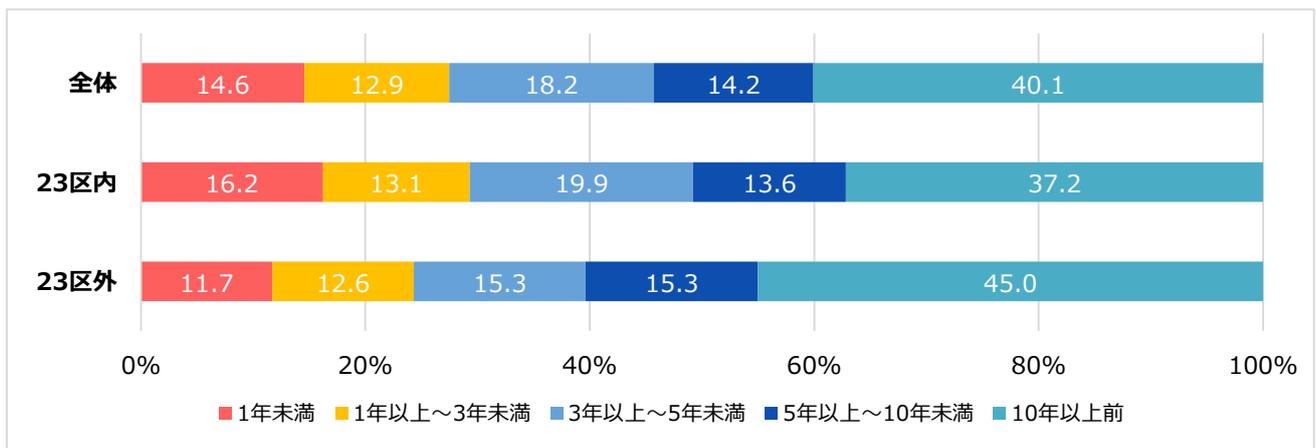
～所有する物件タイプ～



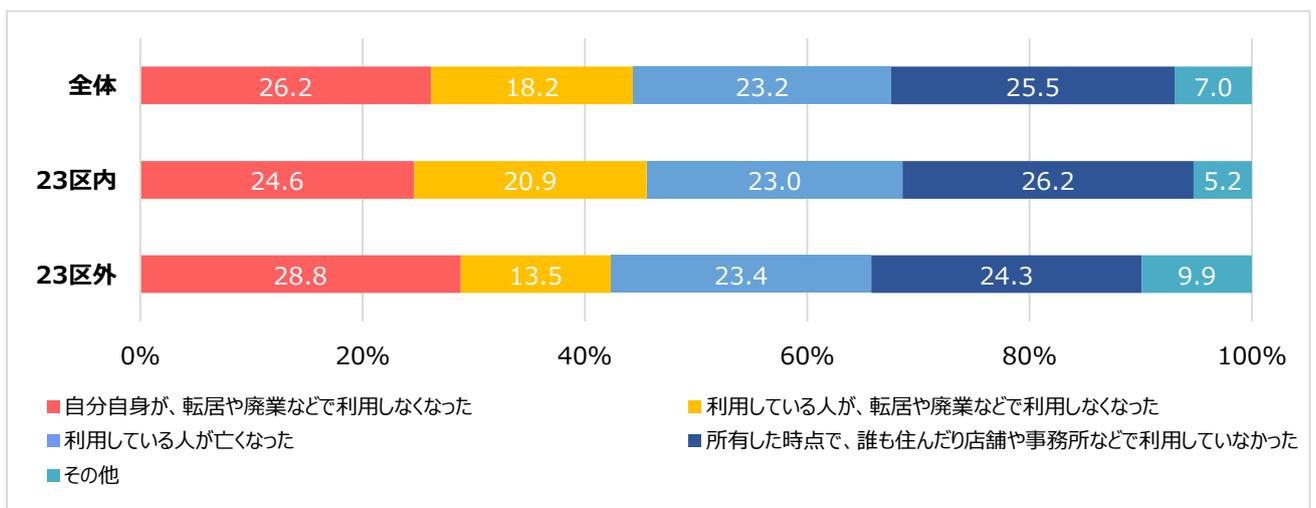
～所有した経緯～



～放置年数～

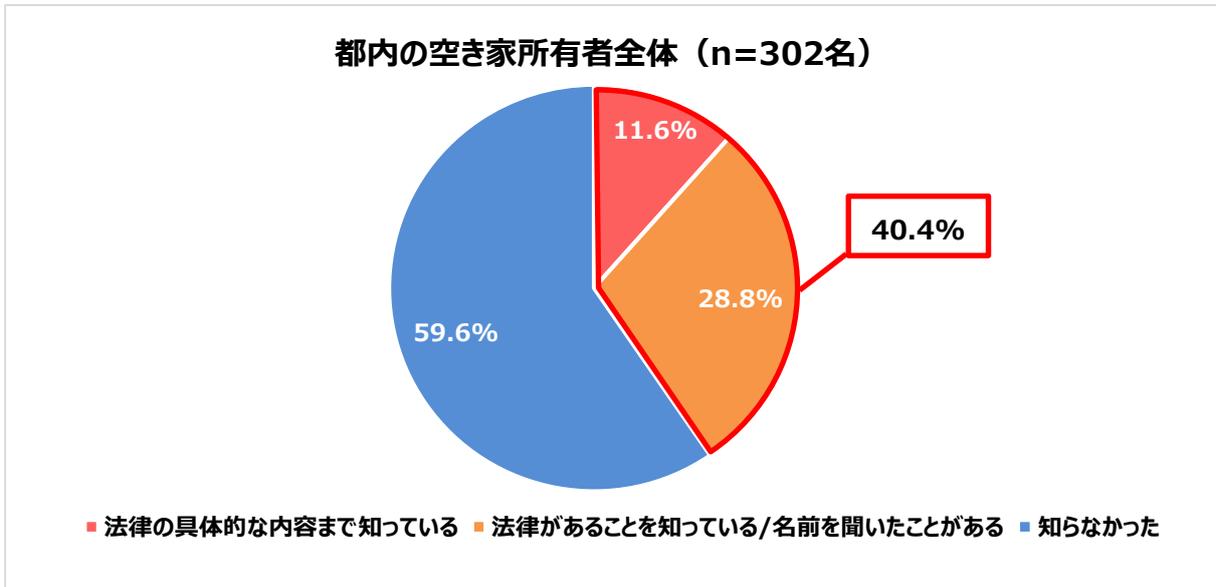


～利用しなくなった経緯～



【1】 都内空き家所有者の空き家に関する法制度等の認知度について

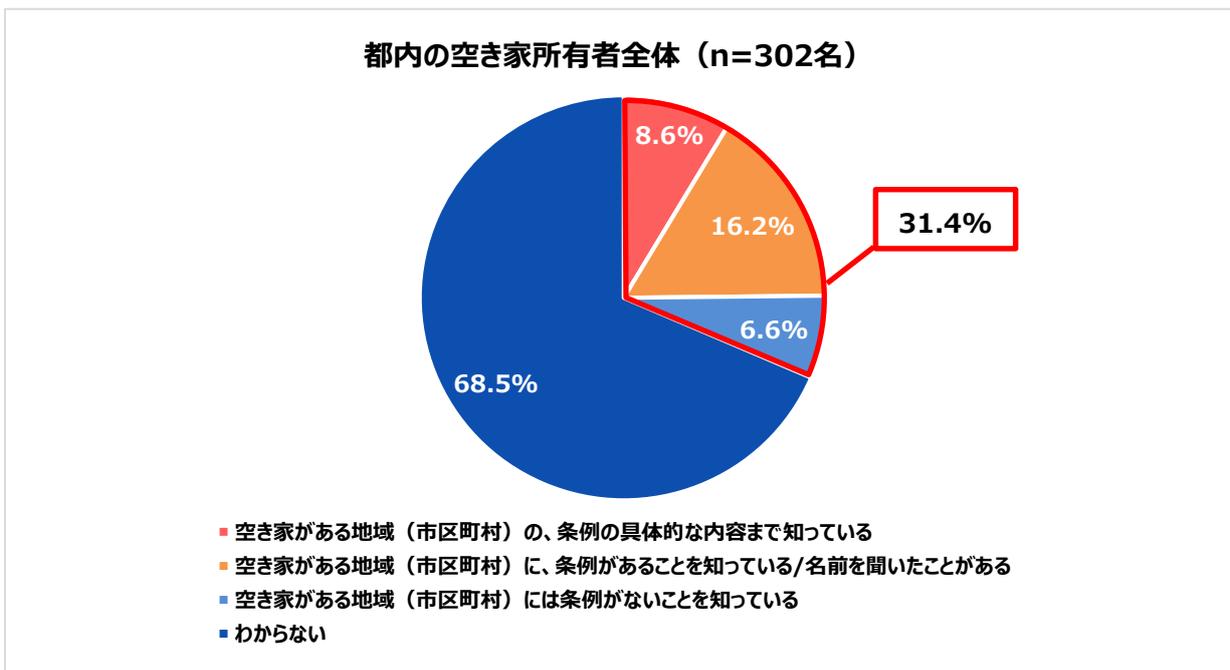
Q.「空家等対策の推進に関する特別処置法（通称：空き家対策特別措置法）」という法律があることはご存知ですか。



■ 「空き家対策特別措置法」の認知度は、40.4%と5割を下回る結果に

都内の空き家所有者に、空き家対策に関する指針と制度、計画に関する事項をまとめた「空き家対策特別措置法」について知っているか尋ねたところ、「法律の具体的な内容まで知っている」と回答した人は11.6%、「法律があることを知っている/名前を聞いたことがある」と回答した人は28.8%、残る約6割（59.6%）の人が「知らなかった」と回答しました。「具体的な内容まで知っている」、「法律があることを知っている/名前を聞いたことがある」の回答を合わせた「空き家対策特別措置法」に関する認知度は40.4%と5割を下回っており、施行から5年が経過しているものの、国の対策について当事者である空き家所有者に十分に浸透していないことが明らかとなりました。

Q. 空き家物件を所有する地域（市区町村）で、空き家に関する条例が制定されているかご存知ですか。



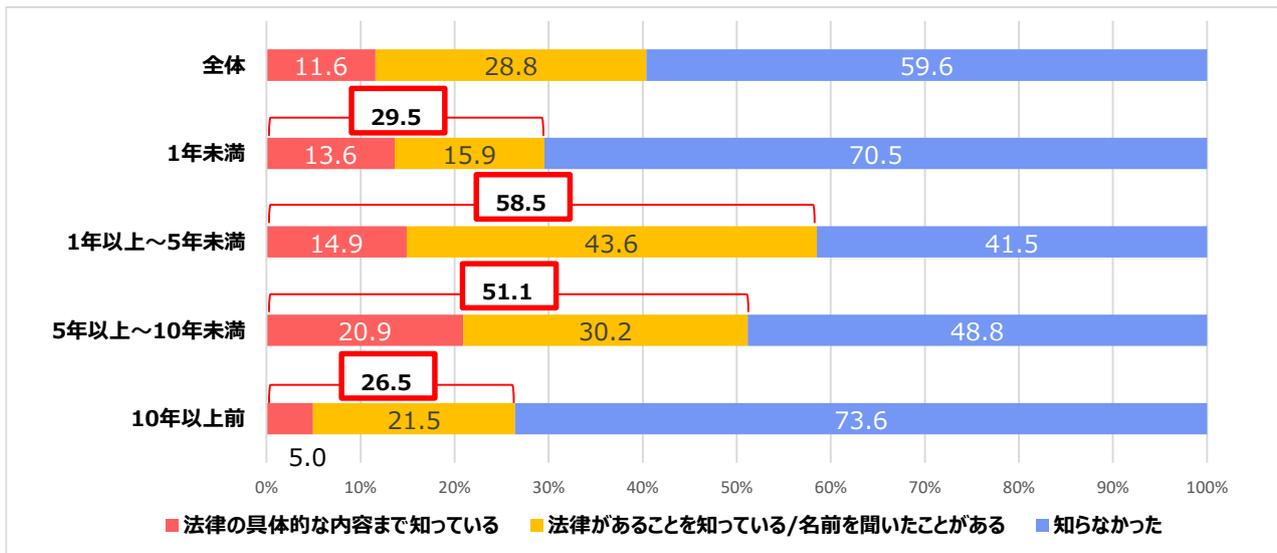
■ 空き家物件を所有する地域の空き家条例の認知度（条例の有無の認知を含む）は 31.4%

都内の空き家所有者に、空き家物件を所有する地域で空き家に関する条例が制定されているかを知っているか尋ねたところ、「条例の具体的な内容まで知っている」と回答した人は 8.6%、「条例があることを知っている/名前を聞いたことがある」と回答した人は 16.2%、「条例がないことを知っている」と回答した人は 6.6%で、最も多い回答は「わからない」（68.5%）となりました。

「条例の具体的な内容まで知っている」、「条例があることを知っている/名前を聞いたことがある」、「条例がないことを知っている」を合わせた空き家条例に関する認知度は 31.4%にとどまり、「空き家対策特別措置法」の認知度よりもさらに低い結果となりました。

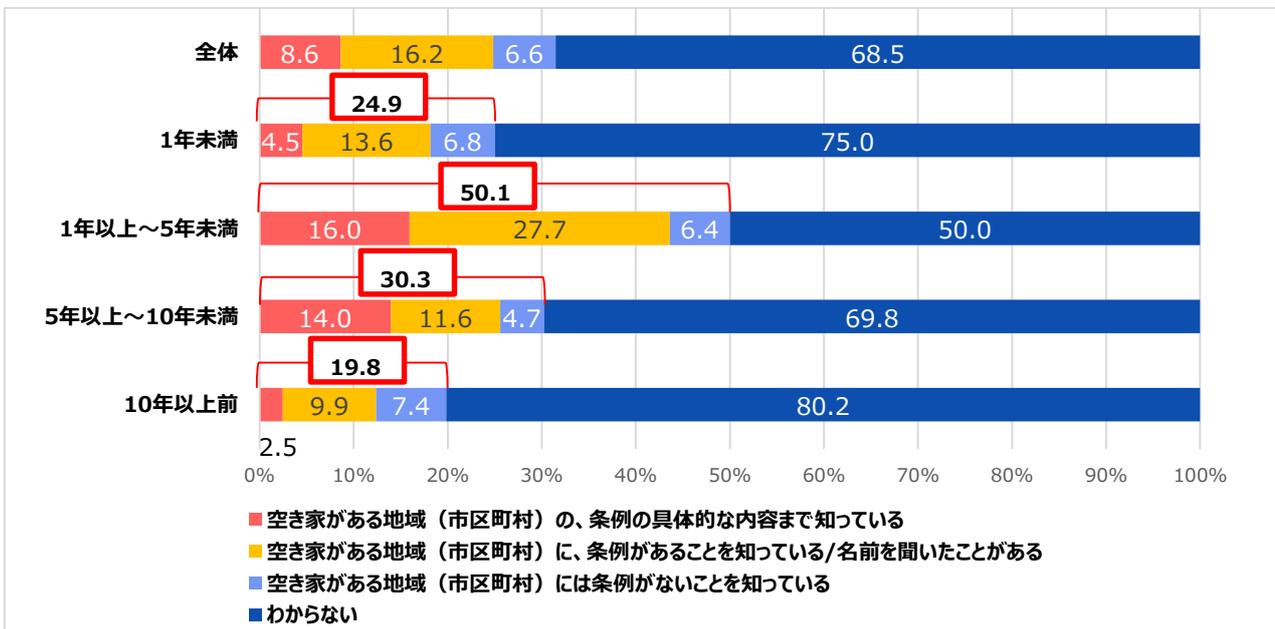
■ 放置した年数別では、10 年以上前から放置している空き家所有者の法制度の認知度が最も低い

グラフ：空き家を放置した年数別「空き家対策特別措置法」の認知度（n=302 名）



「空き家対策特別措置法」の認知度について、空き家を放置した年数別で比較すると、最も認知度が高かったのは、空き家を所有してから「1 年以上～5 年未満」の人の 58.5%、続いて「5 年以上～10 年未満」（51.1%）となりました。一方で、「1 年未満」（29.5%）および「10 年以上」（26.5%）の人の認知度は低く、空き家を所有したばかりの所有者と「空き家対策特別措置法」施行前から長年空き家を放置し続けている所有者の認知度は 3 割に満たない結果となりました。

グラフ：空き家を放置した年数別空き家に関する条例の認知度（n=302 名）

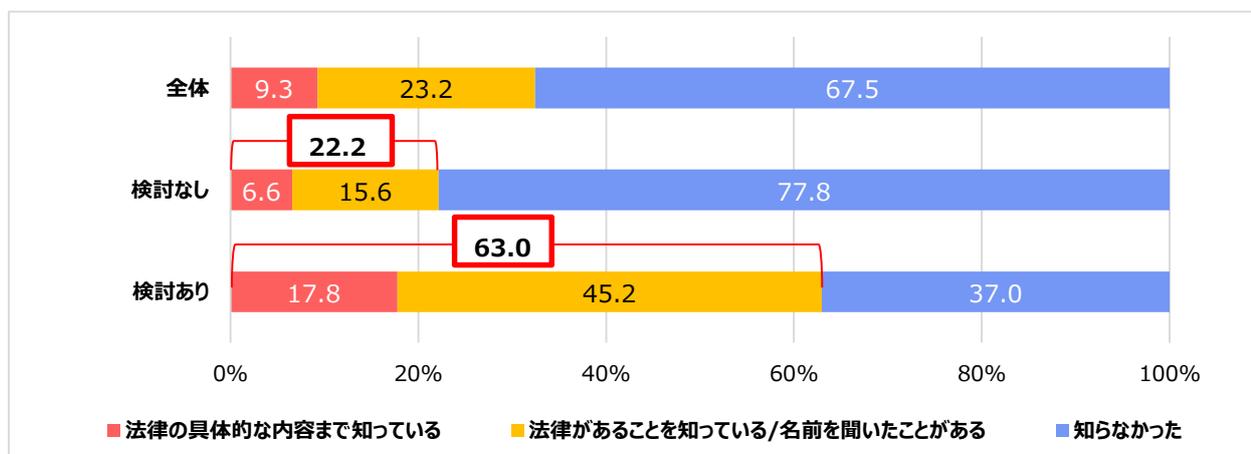


空き家物件を所有する地域の空き家条例の認知度（「条例の具体的な内容まで知っている」、「条例があることを知っている/名前を聞いたことがある」、「条例がないことを知っている」を合わせた割合）を、空き家を放置した年数別で比較すると、最も認知度が高かったのは、空き家を所有してから「1年以上～5年未満」の人で50.1%、続いて「5年以上～10年未満」（30.3%）、「1年未満」（24.9%）となり、「空き家対策特別措置法」の認知度と同様に「10年以上」の人が最も低く19.8%でした。

空き家に関する法制度等の認知度は未だに低く、特に空き家を所有したばかりの所有者と、長年放置し続けている空き家所有者には、空き家対策に関する情報が届いていない状況と言えるでしょう。

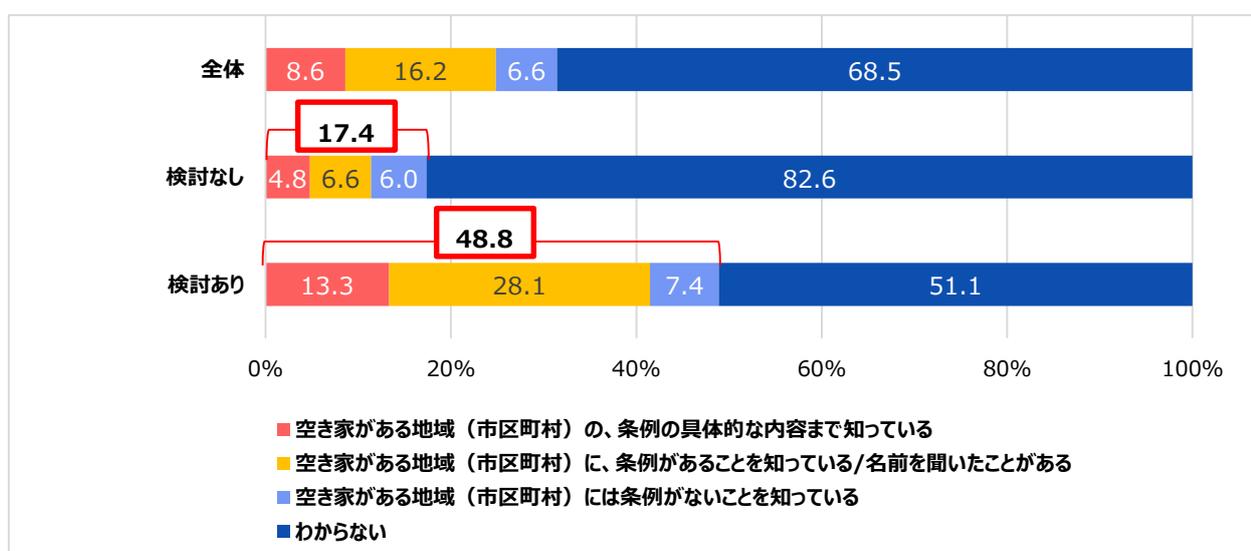
■ 借り手・買い手探しの検討をしていない所有者の8割近く（77.8%）が空き家の法制度について認知していない。

グラフ：空き家の借り手・買い手探しの検討別「空き家対策特別措置法」の認知度（n=302名）



「空き家対策特別措置法」の認知度（「法律の具体的な内容まで知っている」、「法律があることを知っている/名前を聞いたことがある」を合わせた割合）について、借り手・買い手探しの検討有無で比較すると、「検討していない」と回答した人の認知度は22.2%、「検討している」と回答した人の認知度は63.0%となりました。

グラフ：借り手・買い手探し検討の有無別条例制度（n=302名）



空き家物件を所有する地域の空き家条例の認知度（「条例の具体的な内容まで知っている」、「条例があることを知っている/名前を聞いたことがある」、「条例がないことを知っている」を合わせた割合）について、借り手・買い手探しの検討有無で比較

すると、「検討していない」と回答した人の認知度は 17.4%、「検討している」と回答した人の認知度は 48.8%となりました。

借り手・買い手探しを検討している人は、空き家に関する法制度等の認知度が比較的高い一方、検討していない人の認知度は低いことがわかりました。空き家に関する法制度等の認識と、空き家活用への意欲は比例していることがうかがえます。

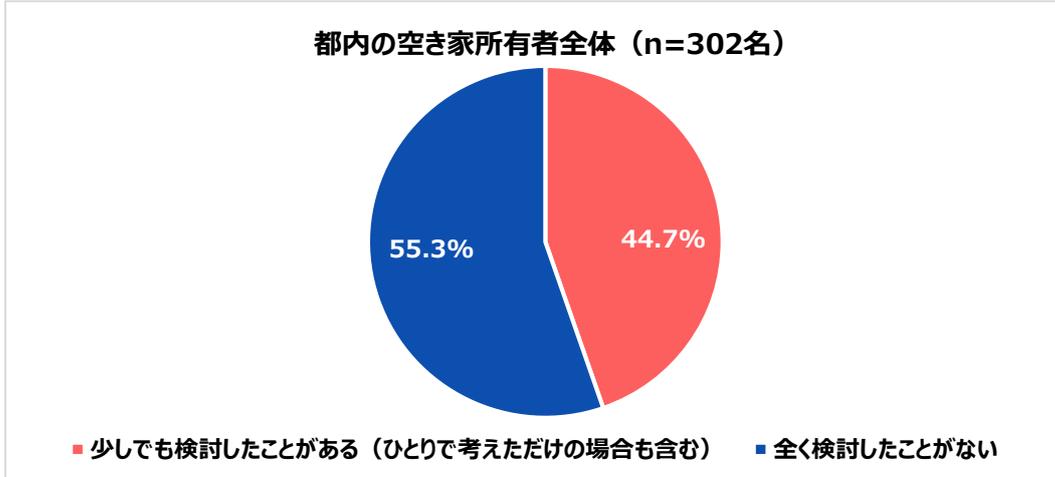
◇【まとめ】 都内空き家所有者の空き家に関する法制度等の認知度について

都内空き家所有者の空き家に関する法制度等の認知度は、「空き家対策特別措置法」が施行されてから 5 年経った現在でも半数以下と、未だ空き家を所有する当事者に充分には浸透していません。放置した年数別にみると、特に空き家を所有して「1 年未満」、「10 年以上」と、空き家を所有したばかりの所有者と長年放置している所有者の空き家問題への意識が低いことがわかりました。

空き家を所有して「1 年未満」の所有者の認知度が低いことは、空き家所有者となる前の段階から空き家に関する情報が届いていないことが予測され、「10 年以上」空き家を放置している人に対しては、当事者意識が薄れてしまっていることが考えられます。また、借り手・買い手探しの検討をしていない人の認知度が低いことから、空き家問題の解決に向けて、行政や市区町村の法制度や対応施策の情報が当事者に届いていないことが問題点の 1 つと言えるでしょう。

【2】都内空き家所有者の空き家活用検討の有無、検討した際の相談先について

Q. 所有している物件について、人に貸したり、売却することを検討したことはありますか。

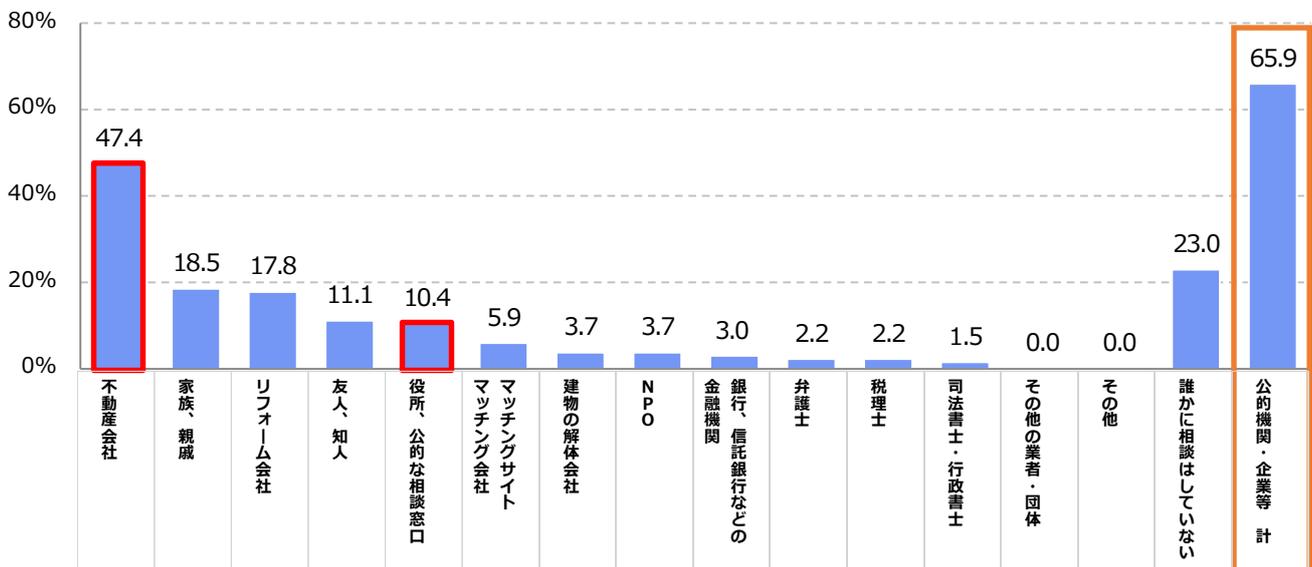


■ 空き家活用について検討したことがある人は全体で 44.7%となり、半数に満たず。

都内の空き家所有者に、所有する空き家を貸すことや売却することを検討したことがあるか尋ねたところ、「少しでも検討したことがある」と回答した人が 44.7%、「全く検討したことがない」と回答した人が 55.3%となりました。都内の空き家所有者の半数以上が空き家の活用について考えていないことがわかりました。

Q. 人に貸したり、売却することを検討したとき、どなたに相談されましたか。あてはまるものをすべて教えてください。

<人に貸したり、売却することについて「少しでも検討したことがある」と回答した人 (n=135) のみの設問>



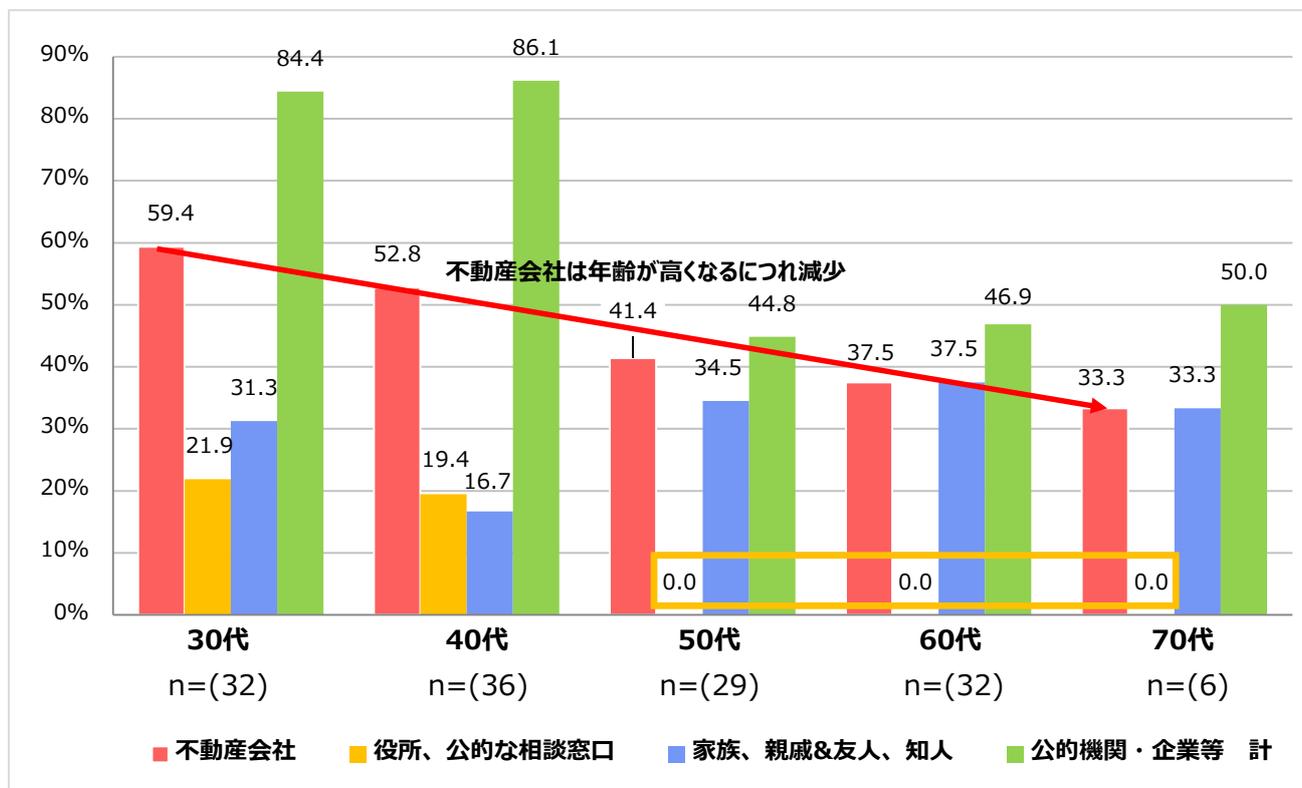
■ 相談先として最も多かったのは不動産会社で 47.4%、公的機関への相談は 10.4%。

空き家の活用を検討した際に相談した先を尋ねたところ、「不動産会社」(47.4%)、「リフォーム会社」(17.3%)、「役所、公的な相談窓口」(10.4%)、「マッチングサイト・マッチング会社」(5.9%)、「建物の解体会社」「NPO」(各 3.7%)、「弁護士」「税理士」(各 2.2%)、司法書士 (1.5%) と公的機関や企業等へ相談した人の合計は 65.9%。そのほかの身近な相談先として「家族、親戚」(18.5%)、「友人、知人」(11.1%)、「誰かに相談はしていない」と回答した人は 23.0%となりました。

■ 相談先を年代別にみると、不動産会社がいずれの年代でもトップ。

一方で、50代以上は役所など公的機関に相談しておらず、身近な人に相談する傾向。

グラフ：年代別 相談先窓口の割合（n=135名）

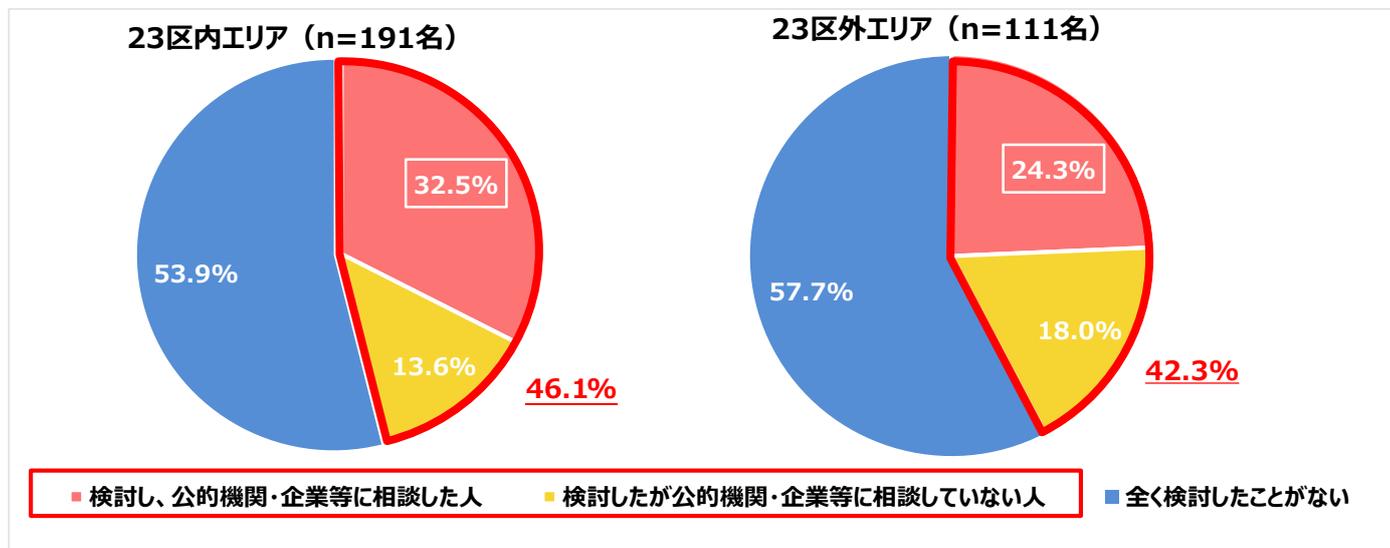


年代別にみると、空き家活用を検討した際の相談先として最も多かった「不動産会社」と回答した人の割合は、年齢が高くなるにつれて減少傾向にあるものの、いずれの年代でも相談先としてトップとなりました。

「役所、公的な相談窓口」への相談は、「30代」（21.9%）、「40代」（19.4%）は2割程度あるものの、50代以上の人は0%という結果となり、公的機関に相談をしていないことがわかりました。一方で、高齢者は「家族、親戚」や「友人、知人」など、身近な人への相談する傾向にあり、まだ空き家活用に向けて具体的な窓口へ相談できていないことがわかりました。

■ 空き家活用に向け検討した割合は、23 区外よりも、23 区内の空き家所有者の方が高い。

グラフ：エリア別 検討したうち公的機関・企業等に相談した人



23 区内の空き家所有者で、貸す・売却することを検討した人は 46.1%、そのうち公的機関・企業等に相談した人は 32.5%。23 区外の空き家所有者では、貸す・売却することを検討した人は 42.3%、そのうち公的機関・企業等に相談した人は 24.3%と空き家活用に向けた検討と具体的な機関への相談については、23 区内のオーナーの方が比較的高い結果となりました。

◇【まとめ】 都内空き家所有者の空き家活用検討の有無、検討した際の相談先について

空き家を貸すことや売却することを検討した人よりも「全く検討したことがない」と回答した人が 5 割強となり、都内空き家所有者の半数以上が空き家の活用について考えていないことがわかりました。

実際に空き家活用を検討したことがある空き家所有者の相談先として最も多かったのは不動産会社で、年代別に見ても、いずれの年代でも相談先としてトップとなりました。一方で、役所など公的機関への相談は、30 代～40 代では 2 割程度あるものの、50 代以上は全く相談しておらず、高齢者は「家族、親戚」や「友人、知人」への相談にとどまる傾向が浮き彫りとなりました。

また、公的機関・企業等に相談をした際の不満の声としては、「ネット等で得られる情報以上のものがない」「担当者の知識不足」「担当者が不明でたらいまわしにされた」など情報不足や体制に不満を呈する意見がみられたことから、今後このような相談先の対応力の向上や改善が求められていると言えるでしょう。

◇「2021年 東京都空き家所有者に対する意識調査」から得られた示唆

「空き家対策特別措置法」の施行から5年経ち、全市区町村の7割で空家等対策計画が策定されている状況ですが、本調査の結果、いまだ、空き家に対する知識や情報は空き家所有者に十分に届いていない状況であることがわかりました。

空き家問題の解決に向けては、特に空き家を所有する前の段階、また、空き家を長年放置し活用への意識が薄れてしまっている所有者に向けて、情報を訴求できるような施策に取り組むことが重要です。今後は、行政や市区町村が空き家に関する身近な相談窓口であるということを知周するための啓発に加えて、国や自治体が民間企業のサービス等と連携し、空き家問題に対する問題意識の啓発と空き家問題解決に向けた取り組みも必要だといえるでしょう。

また、年齢の高い人ほど、身内への相談に留まる、もしくは誰にも相談をしていない傾向があるため、親の相続等で空き家を持つ割合の高い50代～70代に向けた取り組みを検討することが重要であるといえます。

<ご参考>

■ 空き家活用サービス「アキサポ」

首都圏を中心に、空き家を「アキサポ」が借り受け、「アキサポ」全額費用負担でリノベーション工事を行い、一定期間転借するサービスです。街の資源である空き家の再生を通じて地域コミュニティの活性化に貢献しています。

【空き家所有者にとっての最大のメリット】

・建物がバリューアップして戻ってくる

リノベーションを行い空き家の価値向上を高めます ※物件により諸条件等が異なります。

・リノベーション費用は「アキサポ」が全額負担

リノベーション設計や施工、工事管理もすべて「アキサポ」にお任せできます

【サービスフロー】



<本件に対するお問い合わせ先>

アキサポ広報事務局（共同ピーアール株式会社）

担当：大垣、伊藤、田ヶ谷

Tel : 03-3571-5258 / Mail : akisapo-pr@kyodo-pr.co.jp